

Esecuzione Forzata N.00046/25

Promossa da "omissis"

Contro "omissis"

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Forzata**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Promossa da

**"omissis"**

Contro

**"omissis"**

N. Gen. Rep. **00046/25**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa **Giorgia BERTOZZI BONETTI**

Custode Giudiziario **Avv. SIMONE TORNANI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ELABORATO PERITALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: Arch. Elisa Tiraferrì  
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 607  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 284  
C.F. TRFLSE73M55H294B - P.Iva 04692810403*

*con studio in Misano Adriatico (RN) Via Della Stazione 2/E-2/F  
telefono: 0541.089350  
cellulare: 339.6582357*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Giorgia BERTOZZI BONETTI  
Custode: Avvocato SIMONE TORNANI  
Perito: Arch. Elisa TIRAFERRI

1 di 31

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Beni in Morciano di Romagna (Rimini), Via due ponti n. 38  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appezamento di terreno**, composto da particelle  
**B.** distinte in parte al Catasto Terreni e in parte al Catasto Fabbricati con sovrastanti  
**C.** fabbricati, **ad uso "Maneggio e allevamento equino"**, sito in Morciano di Romagna (Rimini), Via due ponti n. 38

Trattasi di:

- beni di cui al punto A:

un fabbricato adibito a scuderia con n. 28 box per cavalli, in struttura in acciaio, tamponamenti in muratura e copertura in eternit, un fabbricato in muratura ad uso sellerie e servizi, un fabbricato in legno ad uso "club house realizzato senza titolo mediante chiusura di una tettoia, una tettoia in legno per il ricovero dei cavalli, oltre a corte pertinenziale

-beni di cui al punto B:

fabbricati costituiti da tettoie in legno per ricovero cavalli, oltre a corti pertinenziali.

-beni di cui al punto C:

terreni agricoli.

Il bene sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a:

- beni di cui al punto A **mq 660,91**
- beni di cui al punto B **mq 101,30**
- beni di cui al punto C **mq 46.558**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** è in fase di redazione e verrà integrato non appena perverrà all'Esperto.

Identificati in catasto:

- A.** - **Fabbricati:** intestato a "omissis" proprietà per 1/1 Foglio 3 mappale **2198**, categoria **D/10**, posto al piano T - rendita: € 2.450,00.  
Coerenze:  
Mappale 21, 2197, 16, 2165, 136, 99, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
- COSTITUZIONE del 05/06/2006 Pratica n. RN0050671 in atti dal 05/06/2006 COSTITUZIONE (n. 501.1/2006)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 Pratica n. RN0053205 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6539.1/2006)
- **Terreni:** foglio 3 **mappale 2198** qualità ENTE URBANO, superficie 5.900 mq.  
Coerenze:  
Mappale 21, 2197, 16, 2165, 136, 99, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
- TABELLA DI VARIAZIONE del 07/07/2004 Pratica n. RN0078175 in atti dal 07/07/2004 (n. 6915.1/1990);
  - FRAZIONAMENTO del 31/03/2006 Pratica n. RN0021558 in atti dal 31/03/2006 (n. 21558.1/2006)



**B.**

- **Fabbricati:** intestato a "omissis"  
proprietà per 1/1  
Foglio 3 mappale **2160**, categoria **D/10**, posto al piano T - rendita: € 74,00.  
Coerenze:  
Mappale 2161, 2294, 321, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
  - COSTITUZIONE del 05/06/2006 Pratica n. RN0050671 in atti dal 05/06/2006 COSTITUZIONE (n. 501.1/2006)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 Pratica n. RN0053206 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6540.1/2006)
  
- **Fabbricati:** intestato a "omissis"  
proprietà per 1/1  
Foglio 3 mappale **2163**, categoria **D/10**, posto al piano T - rendita: € 86,00.  
Coerenze:  
Mappale 2161, via Due Ponti, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
  - COSTITUZIONE del 05/06/2006 Pratica n. RN0050671 in atti dal 05/06/2006 COSTITUZIONE (n. 501.1/2006)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 Pratica n. RN0053207 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6541.1/2006)
  
- **Fabbricati:** intestato a "omissis"  
proprietà per 1/1  
Foglio 3 mappale **2164**, categoria **D/10**, posto al piano T - rendita: € 166,00.  
Coerenze:  
Mappale 2161, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
  - COSTITUZIONE del 05/06/2006 Pratica n. RN0050671 in atti dal 05/06/2006 COSTITUZIONE (n. 501.1/2006)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 Pratica n. RN0053208 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6542.1/2006)
  
- **Terreni:** foglio 3 mappale **2160** qualità ENTE URBANO, superficie 298 mq.  
Coerenze:  
Mappale 2161, 2294, 321, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
  - FRAZIONAMENTO del 31/03/2006 Pratica n. RN0021558 in atti dal 31/03/2006 (n. 21558.1/2006)
  
- **Terreni:** foglio 3 mappale **2163** qualità ENTE URBANO, superficie 406 mq.  
Coerenze:  
Mappale 2161, via Due Ponti, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
  - FRAZIONAMENTO del 31/03/2006 Pratica n. RN0021558 in atti dal 31/03/2006 (n. 21558.1/2006)
  
- **Terreni:** foglio 3 mappale **2164** qualità ENTE URBANO, superficie 761 mq.  
Coerenze:  
Mappale 2161, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
  - FRAZIONAMENTO del 31/03/2006 Pratica n. RN0021558 in atti dal 31/03/2006 (n. 21558.1/2006)





- C.**
- **Terreni:** foglio 3 **mappale 3** qualità Canneto di classe U, reddito dominicale € 1,20, reddito agrario € 0,60, superficie 166 mq.  
Coerenze:  
Mappale 2294, 321, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
    - Impianto meccanografico del 10/10/1976;
  
  - **Terreni:** foglio 3 **mappale 21** qualità Seminativo Arboreo di classe 2, reddito dominicale € 70,43, reddito agrario € 65,01, superficie 10.490 mq.  
Coerenze:  
Mappale 111, 98, 2304, 2305, 521, 22, 97, 2197, 2198, 132, 109, 2060, 2063, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
    - Impianto meccanografico del 10/10/1976;
  
  - **Terreni:** foglio 3 **mappale 97** qualità Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 8,09, reddito agrario € 6,92, superficie 1.205 mq.  
Coerenze:  
Mappale 2197, 21, 22, 16, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
    - Impianto meccanografico del 10/10/1976;
  
  - **Terreni:** foglio 3 **mappale 99** qualità Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,13, superficie 26 mq.  
Coerenze:  
Mappale 2198, 132, 136, 2284, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:  
Impianto meccanografico del 10/10/1976;
  
  - **Terreni:** foglio 3 **mappale 115** qualità Seminativo Arboreo di classe 2, reddito dominicale € 1,85, reddito agrario € 1,71, superficie 276 mq.  
Coerenze:  
Mappale 100, 130, 109, via Due Ponti, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
    - Impianto meccanografico del 10/10/1976;
  
  - **Terreni:** foglio 3 **mappale 130** qualità Area Urbana, superficie 121 mq.  
Coerenze:  
Mappale 100, 115, 109, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
    - Impianto meccanografico del 10/10/1976;
  
  - **Terreni:** foglio 3 **mappale 132** qualità Seminativo Arboreo di classe 2, reddito dominicale € 1,68, reddito agrario € 1,55, superficie 250 mq.  
Coerenze:  
Mappale 2284, 109, 21, 2198, 99, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
    - Impianto meccanografico del 10/10/1976;
  
  - **Terreni:** foglio 3 **mappale 135** qualità Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 8,48 reddito agrario € 6,52, superficie 1.263 mq.  
Coerenze:  
Mappale 535, 536, 2165, 136, 2284, via due ponti, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
    - Impianto meccanografico del 10/10/1976;





- **Terreni:** foglio 3 **mappale 136** qualità Vigneto di classe U, reddito dominicale € 29,74 reddito agrario € 29,03, superficie 2.742 mq.  
Coerenze:  
Mappale 135, 2165, 2198, 99, 2284, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
  - Impianto meccanografico del 10/10/1976;
  
- **Terreni:** foglio 3 **mappale 533** qualità Seminativo Arboreo di classe 4, reddito dominicale € 0,27 reddito agrario € 0,34, superficie 65 mq.  
Coerenze:  
Mappale 13, 14, 16, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
  - FRAZIONAMENTO del 13/12/1990 in atti dal 17/01/1991 T.F. 94695/90 (n. 94695.1/1990);
  
- **Terreni:** foglio 3 **mappale 536** qualità Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,37, superficie 72 mq.  
Coerenze:  
Mappale 535, 137, 534, 2165, 135, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
  - FRAZIONAMENTO del 13/12/1990 in atti dal 17/01/1991 T.F. 94695/90 (n. 94695.1/1990);
  
- **Terreni:** foglio 3 **mappale 2161** qualità Seminativo Arboreo di classe 3, reddito dominicale € 60,54, reddito agrario € 75,68, superficie 14.653 mq.  
Coerenze:  
Mappale 2163, 16, 2164, 321, 2160, 2294, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
  - FRAZIONAMENTO del 31/03/2006 Pratica n. RN0021558 in atti dal 31/03/2006 (n. 21558.1/2006);
  
- **Terreni:** foglio 3 **mappale 2165** qualità Seminativo Arboreo di classe 2, reddito dominicale € 13,91, reddito agrario € 12,84, superficie 2.072 mq.  
Coerenze:  
Mappale 16, 534, 536, 135, 136, 2198, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
  - FRAZIONAMENTO del 31/03/2006 Pratica n. RN0021558 in atti dal 31/03/2006 (n. 21558.1/2006);
  
- **Terreni:** foglio 3 **mappale 2197** qualità Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 28,78, reddito agrario € 22,14, superficie 4.287 mq.  
Coerenze:  
Mappale 21, 97, 16, 2198, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
  - FRAZIONAMENTO del 31/03/2006 Pratica n. RN0021558 in atti dal 31/03/2006 (n. 21558.1/2006);
  
- **Terreni:** foglio 3 **mappale 2294** qualità Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 59,55, reddito agrario € 45,81, superficie 8.870 mq.  
Coerenze:  
Mappale 2161, 2160, 3, 2295, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:
  - FRAZIONAMENTO del 09/10/2014 Pratica n. RN0096052 in atti dal 09/10/2014 (n. 96052.1/2014);

1. La documentazione catastale è allegata al n. 02



## 1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (vedi Allegato 02)

## 1.3 REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Non pertinente in quanto l'esecutato è una Società.  
(La visura camerale è allegata al n. 05)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale e agricola (normale) a traffico limitato, con poca disponibilità di parcheggi.

Servizi della zona: scuola infantile (buono) scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola superiore (buono), verde attrezzato (buono), negozi al dettaglio (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono: Morciano di Romagna, San Giovanni in Marignano, Cattolica; le attrazioni presenti sono: Saludecio, Montefiore

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,35), autostrada (7,0 casello Cattolica), ferrovia (16,0 Stazione di Cattolica), ospedale Ceccarini di Riccione (14,0).

## 3. STATO DI POSSESSO:

**OCCUPATO dalla esecutata "omissis" senza titolo.**

In data 05/11/2025, l'Agenzia delle Entrate attesta che non risulta registrato alcun contratto di locazione sui beni in oggetto.  
(vedasi Allegato 05)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
- Il debitore ha portato a conoscenza l'esperto dell'esistenza di una condotta interrata della fognatura che corre parallela al tracciato del canale dei molini, ad una quota più bassa. L'esperto non ha trovato trascrizione relative a servitù riferite all'area in oggetto.
  - Risulta trascritta sulla particella 97 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ a favore e contro soggetti terzi estranei alla procedura

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
- 4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di "omissis", contro "omissis" a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 04/03/2025 al rep. n. 821 **trascritto** a Rimini in data **01/04/2025** ai nn. reg. gen. n. 4860, **reg. part. n. 3454**

**Nota 1:** Il presente pignoramento grava su tutti i beni oggetto del presente lotto.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**COSTI PER LA CANCELLAZIONE:**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 294,00** per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 294,00</b>

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 19/12/2025 e al 31/12/2025 sono allegati al n. 03.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

**A. - Quanto ai fabbricati ricadenti sulla particella 2198**

**- SCUDERIA FABBRICATO NON CONFORME**

Il fabbricato utilizzato come scuderia è stato edificato con CONCESSIONE n. 23/89 del 06.11.1989, Prot.n.2922, Pratica Edile n.23/89, con funzione di ricovero attrezzi agricoli; successivamente è stato ampliato con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 29/03 del 23.01.2004, Progetto di ampliamento di allevamento equino ed integrazione nel parco fluviale del Conca, e VARIANTE ESSENZIALE n. 29/03/V del 18.05.2006.

Nella CONCESSIONE n. 23/89 il fabbricato è stato edificato con *funzione di ricovero attrezzi agricoli*, di dimensioni pari a m (21,50x10,00), mentre nel PERMESSO DI COSTRUIRE n. 29/03 e successiva VARIANTE ESSENZIALE n. 29/03/V il fabbricato è indicato come *scuderia esistente*, di dimensioni pari a m (21,60x10,00), senza alcuna pratica edilizia intermedia per il cambio d'uso o l'aumento di superficie.

Durante il sopralluogo, rispetto alle pratiche edilizie su indicate, è emerso che non sono presenti tutte le colonne portanti dei due ampliamenti delle ali laterali, a sostegno della copertura.

Sono state riscontrate inoltre differenze nelle altezze interne ed esterne, nello spessore dei muri esterni, inferiore a quanto indicato nelle pratiche edilizie, sono state riscontrate differenze nella posizione e nelle dimensioni di alcune aperture esterne.

Per la difformità strutturale relativa alla rimozione delle colonne portanti dei due ampliamenti delle ali laterali si precisa che queste dovranno essere ripristinate, previa verifica di fattibilità per quanto riguarda le strutture.

Per le altre difformità non rientranti nella tolleranza del 3%, occorrerà depositare una Pratica in Sanatoria, con applicazione della sanzione minima da € 1.000,00 a € 2.000,00, oltre agli oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria, alle spese per i professionisti incaricati, e previa verifica di fattibilità per quanto riguarda le strutture.

**SELLERIA FABBRICATO NON CONFORME**

Il fabbricato utilizzato come selleria è stato edificato con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 29/03 del 23.01.2004, Progetto di ampliamento di allevamento equino ed integrazione nel parco fluviale del Conca, e VARIANTE ESSENZIALE n. 29/03/V del 18.05.2006.

Durante il sopralluogo sono emerse differenze nelle altezze interne dei vani, e nelle dimensioni delle aperture esterne.

Per le difformità reali alla diversa disposizione e dimensione delle aperture esterne ed interne non rientranti nella tolleranza del 6%, occorrerà depositare una Pratica in Sanatoria, con applicazione della sanzione minima da € 1.000,00 a € 2.000,00, oltre agli oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria, alle spese per i professionisti incaricati, e previa verifica di fattibilità per quanto riguarda le strutture.

**TETTOIA PER CAVALLI utilizzata come "club House" FABBRICATO NON CONFORME**

Questo fabbricato è stato edificato con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 29/03 del 23.01.2004, Progetto di ampliamento di allevamento equino ed integrazione nel parco fluviale del Conca, e VARIANTE ESSENZIALE n. 29/03/V del 18.05.2006.

Rispetto alle pratiche edilizie depositate, durante il sopralluogo è emerso che la struttura non corrisponde a quella dichiarata, in quanto in loco presenta un tetto a due acque e non a falda unica, e uno schema a tre campate invece che a due; è stata tamponata con pareti in legno e trasformata in "club house".

Per le difformità urbanistiche è possibile depositare una Pratica in Sanatoria, con applicazione della sanzione minima da € 1.000,00 a € 2.000,00, oltre agli oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria, alle spese per i professionisti incaricati, previa verifica di fattibilità per quanto riguarda le strutture.

Dovranno invece essere rimosse tutte le pareti laterali e la pavimentazione sia interna ed esterna.

**B.**

**TETTOIA PER CAVALLI FABBRICATO NON CONFORME**

Questo fabbricato è stato edificato con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 29/03 del 23.01.2004, Progetto di ampliamento di allevamento equino ed integrazione nel parco fluviale del Conca, e VARIANTE ESSENZIALE n. 29/03/V del 18.05.2006.

Rispetto alle pratiche edilizie depositate, durante il sopralluogo è emerso che la struttura non corrisponde a quella dichiarata in quanto presenta un tetto a due acque e non a falda unica e uno schema a tre campate invece che a due.

Per le difformità urbanistiche è possibile depositare una Pratica in Sanatoria, con applicazione della sanzione minima da € 1.000,00 a € 2.000,00, oltre agli oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria, alle spese per i professionisti incaricati, previa verifica di fattibilità per quanto riguarda le strutture.

**Quantum al fabbricato ricadente sulla particella 2164**



**- N. 2 TETTOIE PER CAVALLI FABBRICATI NON CONFORMI**

Questi due fabbricati sono stati edificati con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 29/03 del 23.01.2004, Progetto di ampliamento di allevamento equino ed integrazione nel parco fluviale del Conca, e VARIANTE ESSENZIALE n. 29/03/V del 18.05.2006.

Rispetto alle pratiche edilizie depositate, durante il sopralluogo è emerso che la struttura delle due tettoie non corrisponde a quella dichiarata in quanto presenta un tetto a due acque e non a falda unica e uno schema a tre campate invece che a due.

Per le difformità urbanistiche è possibile depositare una Pratica in Sanatoria, con applicazione della sanzione minima da € 1.000,00 a € 2.000,00, oltre agli oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria, alle spese per i professionisti incaricati, previa verifica di fattibilità per quanto riguarda le strutture.

**- Quanto al fabbricato ricadente sulla particella 2163**

**- TETTOIA PER CAVALLI FABBRICATO NON CONFORME**

Questo fabbricato è stato edificato con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 29/03 del 23.01.2004, Progetto di ampliamento di allevamento equino ed integrazione nel parco fluviale del Conca, e VARIANTE ESSENZIALE n. 29/03/V del 18.05.2006.

Rispetto alle pratiche edilizie depositate, durante il sopralluogo è emerso che La struttura non corrisponde a quella dichiarata in quanto presenta un tetto a due acque e non a falda unica e uno schema a tre campate invece che a due.

Per le difformità urbanistiche è possibile depositare una Pratica in Sanatoria, con applicazione della sanzione minima da € 1.000,00 a € 2.000,00, oltre agli oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria, alle spese per i professionisti incaricati, previa verifica di fattibilità per quanto riguarda le strutture.

**- Quanto al fabbricato ricadente sulla particella 2160**

**- TETTOIA PER CAVALLI FABBRICATO NON CONFORME**

Questo fabbricato è stato edificato con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 29/03 del 23.01.2004, Progetto di ampliamento di allevamento equino ed integrazione nel parco fluviale del Conca, e VARIANTE ESSENZIALE n. 29/03/V del 18.05.2006.

Rispetto alle pratiche edilizie depositate, durante il sopralluogo è emerso che La struttura non corrisponde a quella dichiarata in quanto presenta un tetto a due acque e non a falda unica e uno schema a tre campate invece che a due.

Per le difformità relative alla diversa tipologia di struttura è possibile depositare una Pratica in Sanatoria, con applicazione della sanzione minima da € 1.000,00 a € 2.000,00, oltre agli oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria, alle spese per i professionisti incaricati, previa verifica di fattibilità per quanto riguarda le strutture.

Si precisa che la ricerca dei Precedenti Edilizi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morciano di Romagna è stato effettuato direttamente dal Tecnico Incaricato del Comune.





La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle aree esterne comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche strutturali, urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

4.3.2. *Conformità catastale:*

**A.** - **Quanto al fabbricato ricadente sulla particella 2198**

- **SCUDERIA FABBRICATO NON CONFORME ALLA PLANIMETRIA**

Lo spessore dei muri esterni è inferiore a quella indicata nella planimetria.

- **SELLERIA FABBRICATO NON CONFORME ALLA PLANIMETRIA**

Lo spessore del muro di divisione tra il disimpegno è indicato dello spessore non corretto

- **TETTOIA PER CAVALLI ad uso "club house" FABBRICATO NON CONFORME ALLA PLANIMETRIA.**

Il manufatto è accatastato come tettoia, ma allo stato di fatto si presenta come fabbricato chiuso con pareti in legno, con presenza di finestre e porta di accesso, e viene utilizzato come club house

- **TETTOIA PER CAVALLI FABBRICATO CONFORME ALLA PLANIMETRIA**

**B.** - **Quanto ai fabbricati ricadenti sulla particella 2164**

- **N. 2 TETTOIE PER CAVALLI FABBRICATI CONFORMI ALLA PLANIMETRIA**

- **Quanto al fabbricato ricadente sulla particella 2163**

- **TETTOIA PER CAVALLI FABBRICATO CONFORME ALLA PLANIMETRIA**

- **Quanto al fabbricato ricadente sulla particella 2160**

- **TETTOIA PER CAVALLI FABBRICATO CONFORME ALLA PLANIMETRIA**

L'Esperto, previa autorizzazione del G.E., si rende disponibile all'aggiornamento catastale ai seguenti costi:

- Docfa per nuovo quadro dimostrativo+Elenco subalterni.....€	250,00
- Planimetria FABB. A mappale 2198.....€	350,00
- Planimetria FABB. B mappale 2198.....€	350,00
- Diritti.....€	210,00
- <b>TOTALE.....€</b>	<b>€ 1.160,00</b>

escluso oneri di legge.



- C.** - **Quanto ai terreni individuati ai mappali 3, 21, 97, 99, 115, 132, 135, 136, 533, 536, 2161, 2165, 2197, 2294** risultano, per quanto visibile, **non conformi** in relazione alla coltura dichiarata. In particolare porzione dei mappali 2165 e 136 è occupata dal recinto per cavalli
- **Quanto al terreno individuato al mappale 130**, risulta, per quanto visibile, **conforme**.

Si precisa che non è stato eseguito un rilievo topografico al fine di verificare l'esatto inserimento in mappa dei manufatti, né la verifica dei confini di proprietà, per i quali si necessita di strumentazione digitale di precisione.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non pertinente**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: **non pertinente**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non pertinente**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

- A.** - In riferimento alle particelle 2198, 2160, 2163, 2164, 3, 21, 97, 99, 115, 130, 132, 135, 136, 2161, 2165, 2197, 2294
- B.**
- C.**

"omissis", piena proprietà per 1/1, proprietaria dal **17/05/2022 all'attualità** in forza di Atto per recesso soci, donazione quota e modifica ragione sociale, (Voltura n. 4027.2/2022), del 17/05/2022 a firma Notaio ALBORE Massimo sede Rimini, Repertorio n. 21109, Sede TG3, Registrazione n. registrato in data 19/05/2022 al n. 5326.

- C.** - In riferimento alle particelle 533, 536  
"omissis", piena proprietà per 1/1, proprietaria dal **17/05/2022 all'attualità** in forza di Atto per recesso soci, donazione quota e modifica ragione sociale, (Voltura n. 4027.2/2022), del 17/05/2022 a firma Notaio ALBORE Massimo sede Rimini, Repertorio n. 21109, Sede TG3, Registrazione n. registrato in data 19/05/2022 al n. 5326.

**6.2 Precedenti proprietari:**

- A.** - In riferimento alle particelle 2198, 2160, 2163, 2164, 3, 21, 97, 99, 115, 130, 132, 135, 136, 2161, 2165, 2197, 2294
- B.**
- C.**

"omissis"  
proprietaria dal **17/12/1988 al 17/05/2022**, in forza di **Atto di COMPRAVENDITA** a firma di Notaio Giovanni Leone di Morciano di Romagna, in data 17/12/1988 al rep. n. 23546, trascritto a Rimini il 21/12/1988 ai nn. reg. gen. n. 10698, **reg. part. n. 8027**.

Con il presente Atto, la soc. "omissis", oggi denominata "omissis", giusti poteri sig.ri "omissis", "omissis", "omissis", "omissis", "omissis", acquistava podere in Morciano di Romagna, località "Molino Vlle", via Due Ponti, della superficie di cinque ettari, are sessantuno e centiare cinquantaquattro, con sovrastanti fabbricato rurale e due capanne rurali in separati corpi, riferito al catasto alle partite 1758 e 2302, foglio 3, particelle 2, 3, 5, 17, 19, 20, 21, 97, 102, 115, 135, 136, 99, 130, 131, 132, da cui derivano le odierne particelle 2198, 2160, 2163, 2164, 2284, 3, 21, 97, 99, 115, 130, 132, 135, 136, 2161, 2165, 2197, 2294 a seguito di frazionamenti e fusioni.

- C.** - In riferimento alle particelle 533, 536



"omissis"

proprietaria dal **10/01/1991 al 17/05/2022**, in forza di **Atto di COMPRAVENDITA** a firma di Notaio Giovanni Leone di Morciano di Romagna, in data 10/01/1991 al rep. n. 28506, trascritto a Rimini il 14/01/1991 ai nn. reg. gen. n. 840, **reg. part. n. 724**

Con il presente Atto, la soc. "omissis", oggi denominata "omissis", giusti poteri sig.ri "omissis", "omissis", acquisiva a titolo di permuta due frustoli di terreno siti in Morciano di Romagna, località Molino Valle, della superficie di metri quadrati centotrentasette (137 mq), a stralciarsi in catasto dalla partita 2324, foglio 3, particelle 533 (derivata dalla particella 14) e 536 (derivata dalla particella 137),

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- **CONCESSIONE n. 23/89 del 06.11.1989**, Prot.n.2922, Pratica Edile n.23/89, Costruzione ricovero attrezzi agricoli, a nome di "omissis", Affittuario della società "omissis"
- **AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ, PRATICA N 23/89, del 13/04/1990**
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 29/03 del 23.01.2004**, Progetto di ampliamento di allevamento equino ed integrazione nel parco fluviale del Conca, rilasciato al Sig. "omissis" in qualità di legale rappresentante della ditta "omissis", sulle aree distinte al Catasto al Foglio n. 3 Mappale n. 2, 3, 4, 5, 17, 135, 136, 102, 19, 21, 321, 322, 323, 324
- **VARIANTE ESSENZIALE n. 29/03/V del 18.05.2006**, progetto di Variante al Permesso Di Costruire n. 29/03, rilasciato al Sig. "omissis" in qualità di legale rappresentante della ditta "omissis", sulle aree distinte al Catasto al Foglio n. 3 Mappale n. 2, 3, 4, 5, 17, 135, 136, 102, 19, 21, 321, 322, 323, 324
- **DOMANDA PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**, prot. 7602 del 12/06/2006, **non rilasciata**
- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA), prot. 13070 del 11/12/2015, S/115/15 del Registro Comunale**, per demolizione parziale e messa in sicurezza del portico al fabbricato con destinazione residenziale sito in via Due Ponti n. 38 nel comune di Morciano di Romagna. Il fabbricato è distinto al N.C.E.U. al foglio 3 mappale 2284
- **RICHIESTA DI CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ (CCEA - art. 23 LR 15/2013), non rilasciata**

#### Note:

**La ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata direttamente dai tecnici dell'archivio del Comune di Morciano di Romagna.**

#### Descrizione **Lotto 001** di cui al punto **A e B e C**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **App ezzamento di terreno**, composto da particelle distinte in parte al Catasto Terreni e in parte al Catasto Fabbricati con sovrastanti fabbricati, **ad suo "Maneggio e allevamento equino"**, sito in Morciano di Romagna (Rimini), Via due ponti n. 38





**Destinazione urbanistica:**

Nel P.R.G., le aree e i fabbricati ricadono in zona:

**ZONA F3:** Parco Attrezzato (Art. 30. –elaborato F1 delle N.T.A.),

- Foglio n. 3, Mappali: 3, 21p, 97, 99, 135, 136, 533, 53, 2160, 2161, 2163, 2164, 2165, 2197, 2198, 2294

**ZONA B2:** Aree urbane di completamento destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale. (Art. 11. – elaborato F1 delle N.T.A.),

- Foglio n. 3, Mappali: 115, 130, 132, 21p

In relazione agli usi su indicati si precisa che il CDU riporta in calce la seguente dicitura "A decorrere dal 1° gennaio 2022 le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUG) dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia - LR 30.07.2013, n. 15, dalla medesima data, a norma degli articoli 3 e 4 della LR n. 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia tutte le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo."

**PRG:**

**D. Tavole di zonizzazione - D.3.2.m Morciano:**

- F3 - Aree per parchi attrezzati

- B2 – Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale, in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale.

**NORME:**

- **Art.11:** Zona B2: Aree urbane di completamento destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale.

- **Art. 30:** Zona F3 di Parco Attrezzato

**Note:**

Vengono di seguito riportate, in mera forma esplicativa, le caratteristiche costruttive e conservative dei beni di cui al punto A e B.

- **SCUDERIA:**

il fabbricato, realizzato in due fasi distinte, è caratterizzato da struttura in ferro, a cui sono stati rimossi tutti i pilastri esterni, con copertura in pannelli di eternit, come dichiarato nel Certificato di Collaudo Statico allegato alla pratica edilizia 23/89, e tamponamenti esterni ed interni in muratura ad una testa. E' costituito da un corpo centrale composto da un corridoio da cui si accede a due file di sette box ciascuna per il ricovero dei cavalli. Sui lati lunghi sono disposti, per ogni lato, sette box per il ricovero dei cavalli con accesso diretto dall'esterno. E' presente l'impianto elettrico, di cui non è stata reperita la conformità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in cemento sia all'interno che sui marciapiedi esterni. I portoni di accesso sono in ferro, le porte dei box sono in legno.

Il tutto in scarse condizioni di manutenzione.



**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: metallo condizioni: scarse protezione: nessuna
<i>Infissi interni:</i>	materiale: legno e ferro condizioni: scarse
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: eternit condizioni: scarse
<i>Pareti esterne:</i>	rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: scarse
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale marciapiedi: cemento condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cemento e terra battuta condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: ferro condizioni: scarse
<b>Impianti:</b>	
<i>Gas:</i>	non presente
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata
<i>Fognatura:</i>	impianto fognario non rilevato
<i>Idrico:</i>	non rilevato
<i>Termico:</i>	non presente
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	non presente

**SELLERIA:**

è costituita da un fabbricato ad un solo piano fuori terra, con copertura piana, con pareti intonacate e tinteggiate sia all'interno che all'esterno. E' suddiviso in tre diversi vani, il primo adibito a disimpegno da cui si accede al secondo vano adibito a wc, il terzo adibito a selleria. Il disimpegno e la selleria hanno accesso diretto dall'esterno. Pavimenti e rivestimenti interni sono realizzati in piastrelle, la pavimentazione esterna è realizzata in cemento. Gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne in legno tamburato. In tutti i vani si notano vaste porzioni di muro e soffitto ammalorate, con evidenti tracce di infiltrazioni.

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio condizioni: discrete protezione: nessuna
<i>Infissi interni:</i>	materiale: legno tamburato, condizioni: discrete
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: guaina, condizioni: scarse
<i>Pareti esterne:</i>	rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: scarse
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale marciapiedi: cemento condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle sia al piano interrato che al piano terra, marmo per la scala condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio condizioni: sufficienti
<b>Impianti:</b>	
<i>Gas:</i>	non presente
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata
<i>Fognatura:</i>	impianto fognario non rilevato
<i>Idrico:</i>	non rilevato
<i>Termico:</i>	non presente
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	non presente





- TETTOIA PER CAVALLI utilizzata come "club house":  
è realizzato con struttura in legno a tre campate, con copertura a capriate tamponate da pannelli sandwich, Le pareti esterne sono in legno, come gli infissi e le porte. Il tutto in scarso stato di manutenzione. Poiché il fabbricato è autorizzato come tettoia vanno eliminati sia le pareti che la pavimentazione interna ed esterna.

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno condizioni: scarse protezione: nessuna
<i>Infissi interni:</i>	non presenti
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: pannelli sandwich, condizioni: scarse
<i>Pareti esterne:</i>	materiali: legno condizioni: scarse
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale marciapiedi: cemento condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: legno condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno condizioni: scarse

Impianti:

<i>Gas:</i>	non presente
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata
<i>Fognatura:</i>	impianto fognario non rilevato
<i>Idrico:</i>	non rilevato
<i>Termico:</i>	non presente
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	non presente

- TETTOIE PER CAVALLI:

tutte le tettoie per il ricovero dei cavalli sono realizzate con struttura in legno a tre campate, su plinti in cemento, con copertura a capriate tamponate da pannelli sandwich. Il terreno sotto le tettoie è privo di qualsiasi tipo di pavimentazione.

Le tettoie si trovano in cattivo stato di manutenzione, alcuni pilastri in legno sono stati rinforzati con elementi in metallo.

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	non presenti
<i>Infissi interni:</i>	non presenti
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: pannelli sandwich, condizioni: scarse
<i>Pareti esterne:</i>	non presenti
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: terreno vegetale
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: terreno vegetale
<i>Portone di ingresso:</i>	non presente

Impianti:

<i>Gas:</i>	non presente
<i>Elettrico:</i>	non presente
<i>Fognatura:</i>	non presente
<i>Idrico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	non presente
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	non presente



Note:

Vengono di seguito riportate, in mera forma esplicativa, le caratteristiche costruttive e conservative dei beni di cui al punto C.

- Attualmente l'accesso avviene, come per per i beni di cui ai punti A e B, da via Due Ponti dalla particella 2284, facente parte del Lotto 2 della presente procedura,
- il compendio oggetto della procedura è catastalmente diviso in due porzioni, non collegate tra loro, dal mappale 16, Canale dei Molini, di altra proprietà estranea alla procedura. Allo stato di fatto il canale non è più visibile e non è fisicamente separato dai beni pignorati, pertanto viene utilizzato dal debitore senza alcun titolo; l'accesso alle due porzioni del compendio può avvenire dalla via Due Ponti;
- I terreni sono parzialmente recintati, ma la recinzione non coincide con il confine di proprietà,
- I terreni presentano un forte declivio dall'accesso dalla strada pubblica fino all'area della stalla e della selleria, che risulta pianeggiante, mentre in corrispondenza del canale dei molini è presente un salto di quota di notevole altezza, i terreni tra il canale e il fiume sono tutti pressochè pianeggianti
- Hanno l'esposizione principale a nord, sono privi di coltura specifiche e sono quasi del tutto privi di alberature
- L'approvvigionamento idrico avviene, a dichiarazione del debitore, tramite un pozzo situato nei pressi della stalla costituito da una cisterna che raccoglie l'acqua piovana che filtra nel terreno
- Il debitore ha portato a conoscenza l'esperto dell'esistenza di una condotta interrata della fognatura che corre parallela al tracciato del canale dei molini, ad una quota più bassa. L'esperto non ha trovato trascrizione relative a servitù riferite all'area in oggetto, ha fatto richiesta ad HERA s.p.a. dei tracciati della condotta fognaria nel Comune di Morciano di Romagna ed è in attesa di risposta.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili e dei terreni :

<b>SUPERFICI come da VARIANTE ESSENZIALE n. 29/03/V del 18.05.2006, progetto di Variante al Permesso Di Costruire n. 29/03</b>				
	<b>Sup. netta</b>	<b>altezza</b>	<b>esposizione</b>	<b>condizioni</b>
<b><u>PARTICELLA 2198</u></b>				
<b>SCUDERIA</b>				
Box interni n. 14 per mq 9,40	131,63	h.media 4,83	/	scarse
Box esterno	14,02	h.media 3,67	SE	scarse
Box esterno	12,24	h.media 3,67	SE	scarse
Box esterno	12,24	h.media 3,67	SE	scarse
Box esterno	12,16	h.media 3,67	SE	scarse
Box esterno	12,16	h.media 3,67	SE	scarse
Box esterno	12,16	h.media 3,67	SE	scarse
Box esterno	10,17	h.media 3,67	SE	scarse
Portico	33,70	h.media 2,88	SE	scarse
Box esterno	12,51	h.media 3,67	NO	scarse
Box esterno	11,66	h.media 3,67	NO	scarse
Box esterno	12,63	h.media 3,67	NO	scarse
Box esterno	10,90	h.media 3,67	NO	scarse
Box esterno	11,28	h.media 3,67	NO	scarse
Box esterno	11,16	h.media 3,67	NO	scarse
Box esterno	8,85	h.media 3,67	NO	scarse
Portico	33,70	h.media 2,88	NO	scarse
<b>SELLERIA</b>				
Disimpegno	18,74	h. 2,55	NE	scarse
WC	3,48	h. 2,55	NO	scarse
Selleria	22,68	h. 2,55	SE	scarse
<b>RICOVERO OVINI</b>				
Vano unico	50,00	h.media 3,00	N-S-O-E	scarse
<b>TETTOIA</b>				
Corte	5.277,27	/	/	/
<b><u>PARTICELLA 2164</u></b>				
<b>TETTOIA</b>				
n. 2 Tettoie di mq 44,16	88,32	h.media 3,00	N-S-O-E	scarse
Corte	661,00	/	/	/
<b><u>PARTICELLA 2163</u></b>				
Tettoia	44,16	h.media 3,00	N-S-O-E	scarse
Corte	356,00	/	/	/
<b><u>PARTICELLA 2160</u></b>				
Tettoia	44,16	h.media 3,00	N-S-O-E	scarse
Corte	248,00	/	/	/

SUPERFICI TERRENI come da VISURA CATASTALE				
Foglio	Particella	Consistenza	Coltura	
3	3	166,00	canneto	
3	21	10.490,00	Seminativo arborato	
3	97	1.205,00	Seminativo	
3	99	26,00	Seminativo	
3	115	276,00	Seminativo arborato	
3	130	121,00	Area urbana	
3	132	250,00	Seminativo arborato	
3	135	1.263,00	Seminativo	
3	136	2.742,00	Vigneto	
3	533	65,00	Seminativo arborato	
3	536	72,00	Seminativo	
3	2161	17.653,00	Seminativo arborato	
3	2165	2.072,00	Seminativo arborato	
3	2197	4.587,00	Seminativo	
3	2294	8.870	Seminativo	

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

#### A. Fabbricati e corti

Destinazione (come autorizzate)	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<u>Mappale 2198</u>				
Scuderia	Sup. reale lorda	399,60	1,00	399,60
Scuderia portici laterali	Sup. reale lorda	67,40	0,30	20,22
Selleria	Sup. reale lorda	55,73	1,00	55,73
Tettoia utilizzata come "club house"	Sup. reale lorda	50,00	0,30	15,00
Tettoia	Sup. reale lorda	50,00	0,30	15,00
Corte corrispondente al sedime dei fabbricati	Sup. reale lorda	622,73	0,10	62,27
Corte eccedente	Sup. reale lorda	4.654,54	0,02	93,09
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>660,91</b>

#### B. Tettoie e corti

Destinazione (come autorizzate)	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<u>Mappale 2164</u>				
Tettoia	Sup. reale lorda	50,00	0,30	15,00
Tettoia	Sup. reale lorda	50,00	0,30	15,00
Corte corrispondente al sedime dei fabbricati	Sup. reale lorda	100,00	0,10	10,00
Corte eccedente	Sup. reale lorda	561,00	0,02	11,22
<u>Mappale 2163</u>				
Tettoia	Sup. reale lorda	50,00	0,30	15,00
Corte corrispondente al sedime del fabbricato	Sup. reale lorda	50,00	0,10	5,00
Corte eccedente	Sup. reale lorda	306,00	0,02	6,12
<u>Mappale 2160</u>				
Tettoia	Sup. reale lorda	50,00	0,30	15,00
Corte corrispondente al sedime del fabbricato	Sup. reale lorda	50,00	0,10	5,00
Corte eccedente	Sup. reale lorda	198,00	0,02	3,96
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>101,30</b>

## B. Terreni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno mapp. 3	Sup. catastale	166	1,00	166
Terreno mapp. 21	Sup. catastale	10.490	1,00	10.490
Terreno mapp. 97	Sup. catastale	1.205	1,00	1.205
Terreno mapp. 99	Sup. catastale	26	1,00	26
Terreno mapp. 115	Sup. catastale	276	1,00	276
Terreno mapp. 130	Sup. catastale	121	1,00	121
Terreno mapp. 132	Sup. catastale	250	1,00	250
Terreno mapp. 135	Sup. catastale	1.263	1,00	1.263
Terreno mapp. 136	Sup. catastale	2.742	1,00	2.742
Terreno mapp. 533	Sup. catastale	65	1,00	65
Terreno mapp. 536	Sup. catastale	72	1,00	72
Terreno mapp. 2161	Sup. catastale	14.653	1,00	14.653
Terreno mapp. 2165	Sup. catastale	2.072	1,00	2.072
Terreno mapp. 2197	Sup. catastale	4.287	1,00	4.287
Terreno mapp. 2294	Sup. catastale	8.870	1,00	8.870
	Sup. catastale	<b>46.558</b>		<b>46.558</b>

Si precisa che per la determinazione della consistenza degli immobili, si è fatto riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricadono i beni di cui ai punti **A. B. e C.** è a vocazione prevalentemente residenziale e agricola, a traffico limitato, con poca disponibilità di parcheggi.

#### Beni di cui ai punti A. e B.

Si evidenzia che nei borsini ufficiali non vi sono riferimenti puntuali per quanto riguarda le tettoie per ricovero cavalli all'aperto né per i fabbricati classificati catastalmente D/10, pertanto lo stimatore ritiene congruo prendere come riferimento la tipologia più simile, ovvero *capannoni tipici*, a destinazione produttiva, con l'applicazione dei dovuti coefficienti di abbattimento del valore, sia per le diverse caratteristiche dei beni sia per le difformità e lo stato di conservazione dei manufatti.

-Il rapporto OMI del primo semestre 2025 riporta per la Zona D1/Periferica/CORONA URBANA, per i Capannoni Tipici in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di €/mq **440,00** ad un massimo di €/mq **660,00**

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2025 indica come quotazione, nella Zona CORONA URBANA, per i Capannoni Tipici, valori da €/mq **350,00** ad €/mq **638,00** per un valore medio di €/mq **494,00**

Sul motore di ricerca Idealista è posto in vendita:

- Capannone a Morciano di Romagna, in buono stato, disposto su due livelli fuori terra di circa 600 mq, con corte privata di circa 1300 mq oltre al piano interrato di 600 mq, destinato a deposito e magazzino. Superficie commerciale pari a mq 1.563 ad € 1.200.000 ovvero €/mq **768,00 circa**

Sul motore di ricerca Case24.it è posto in vendita:

- Capannone a Morciano di Romagna, in zona centrale, utilizzato a deposito e magazzino. Superficie commerciale pari a mq 600 ad € 320.000 ovvero €/mq **533,00 circa**

Dalla ricerca effettuata nella Banca dati dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, dal 2020 ad oggi per la zona D1, non sono stati reperiti atti di compravendita riconducibili a immobili simili a quelli del compendio pignorato.

Dalle indagini svolte emerge ancora un mercato caratterizzato da un'abbondante offerta e da una domanda alquanto fiacca.



La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto della presente, in particolare dello stato di manutenzione delle strutture delle tettoie e della copertura della selleria, in cui sono visibili importanti segni di infiltrazione di acqua, della posizione geografica dei beni, delle difformità edilizie e strutturali riscontrate, delle spese necessarie alla regolarizzazione.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione, per la presente valutazione di stima, di un valore unitario pari €/**mq 400,00** di superficie commerciale per i beni di cui al punto A., e di un valore unitario pari €/**mq 150,00** di superficie commerciale per i beni di cui al punto B.

Beni di cui al punto C.

In riferimento ai terreni ricompresi in zona B2 dal P.R.G. si precisa quanto segue: nelle N.T.A. sono normate all'Art 11. Zona B2 : *Aree urbane di completamento destinata prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale, e definite come lotti edificati in aree significative dal punto di vista ambientale per la vicinanza di particolari categorie del paesaggio (corsi d' acqua, aree boscate, crinali) oppure dotate di un particolare corredo arboreo delle pertinenze (giardino / parco), da tutelare. In queste aree è tassativo il mantenimento ed il restauro del verde esistente.* Al punto 2. La norma stabilisce che *Per gli edifici esistenti in tali zone, è consentito l'incremento "una tantum" del 20% ragguagliato alla superficie utile (Su) e comunque non superiore a 50 mq. per u.i.. ... L'ampliamento di cui trattasi potrà essere autorizzato solo se non comporta un significativo danneggiamento al corredo arboreo esistente...*

A alla luce di quanto sopra riportato, poiché trattasi di particelle senza sovrastanti edifici, si può dedurre che non abbiano alcun potenziale edificatorio, e pertanto lo stimatore ritiene di poter equiparare il loro valore al mq a quello dei restanti terreni agricoli oggetto della procedura.

In riferimento ai terreni ricompresi in zona F3 dal P.R.G. si precisa, come da CDU rilasciato dal comune, che quanto riportato nelle Norme "A decorrere dal 1° gennaio 2022 le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUG) dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia - LR 30.07.2013, n. 15, dalla medesima data, a norma degli articoli 3 e 4 della LR n. 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia tutte le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo." Pertanto sono assimilabili ai terreni agricoli.

-Vengono presi in considerazione i VAM, Valori Agricoli Medi della Regione Emilia Romagna, determinati dalle Commissioni provinciali per l'anno 2025, Pubblicati sul BURERT n.53 del 07.03.2025, dove, per la Regione Agraria n. 2, Zona A, in cui è ricompreso il comune di Morciano di Romagna individua per il Seminativo un valore pari a €/Ha 30.000, ovvero €/**mq 3,00**

-Viene inoltre presa in considerazione per la valutazione la compravendita recente di beni immobili simili, siti nelle vicinanze del compendio pignorato:

-**Atto di compravendita** di Dicembre 2024, trascritto a Rimini in data 24/12/2024 all'Art.14092, avente ad oggetto, oltre ad altro:

terreni agricoli di superficie complessiva pari mq 6.706,00 al prezzo di € 20.000, ovvero €/**mq 3,00** circa.

Dalle indagini svolte emerge un mercato caratterizzato da un'abbondante offerta e da una domanda alquanto fiacca, per beni della stessa tipologia di quello oggetto della presente stima.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione, per la presente valutazione di stima, di un valore unitario pari €/**mq 3,00** di superficie commerciale.



## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Morciano di Romagna, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Borsini Immobiliari, Omi

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Fabbricati + Corti

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Fabbricati + Corti	660,91	€ 400,00	€ 264.364,00
	<b>660,91</b>		<b>€ 264.364,00</b>

- Valore corpo: € 264.364,00

- Valore accessori: € 0,00

- Valore complessivo intero: € 264.364,00

### B. Tettoie + Corti

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Tettoie + Corti	101,30	€ 150,00	€ 15.195,00
	<b>101,30</b>		<b>€ 15.195,00</b>

- Valore corpo: € 15.195,00

- Valore accessori: € 0,00

- Valore complessivo intero: € 15.195,00

### C. Terreni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreni	46.558	€ 3,00	€ 139.674,00
	<b>46.558</b>		<b>€ 139.674,00</b>

- Valore corpo: € 139.674,00

- Valore accessori: € 0,00

- Valore complessivo intero: € 139.674,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Fabbricati + Corti	660,91	€ 264.364,00	€ 264.364,00
B.	Tettoie + Corti	101,30	€ 15.195,00	€ 15.195,00
C.	Terreni	46.558,00	€ 139.674,00	€ 139.674,00
				<b>€ 419.233,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore totale € 419.233,00





- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 41.923,30

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 377.309,70

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

- Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 377.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 31/12/2025  
Codice documento: E118-46-00025-001



**Beni in Morciano di Romagna (Rimini), Via due ponti s.n.c.  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Fabbricato terra-cielo ad uso residenziale**, compreso corte pertinenziale, in aderenza ad altro fabbricato su un lato, di remota costruzione, sito in Morciano di Romagna (Rimini), via Due Ponti s.n.c.

Trattasi di:

Fabbricato terra-cielo ad uso residenziale, in aderenza ad altro fabbricato, composto da due piani fuori terra collegati da vano scala interno, oltre a corte pertinenziale. Al piano terra del fabbricato si trovano locali di servizio quali n. 5 ripostigli, la cantina e il vano scala che conduce al piano primo.

Al piano primo si trovano i locali di abitazione quali soggiorno-pranzo, cucina-pranzo, wc e n. 4 camere e disimpegno.

Il bene sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 227,07**.

L'**Attestato di Prestazione Energetica** è in fase di redazione e verrà integrato non appena perverrà all'Esperto.

Identificati in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a "omissis" proprietà per 1/1 Foglio 3 mappale **2284**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale Totale: 182 mq, Totale escluse aree scoperte: 182 mq, posto al piano T-1 - rendita: € 476,90.

Coerenze:

Mappale 100, 135, 136, 132, via Due Ponti, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 05/06/2006 Pratica n. RN0050671 in atti dal 05/06/2006 COSTITUZIONE (n. 501.1/2006)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 Pratica n. RN0053208 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6542.1/2006)

**Terreni:** foglio 3 **mappale 2284** qualità ENTE URBANO, superficie 1.951 mq.

Coerenze:

Mappale 100, 135, 136, 132, via Due Ponti, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

- Tipo Mappale del 21/11/2012 Pratica n. RN0127734 in atti dal 21/11/2012 presentato il 21/11/2012 (n. 127734.1/2012)

2. *La documentazione catastale è allegata al n. 02*

**1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.**

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*vedi Allegato 02*)

### 1.3 REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Non pertinente in quanto l'esecutato è una Società.  
(La visura camerale è allagata al n. 05)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale e agricola(normale) a traffico limitato, con poca disponibilità di parcheggi.

Servizi della zona: scuola infanzia (buono) scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola superiore (buono), verde attrezzato (buono), negozi al dettaglio (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono: Morciano di Romagna, San Giovanni in Marignano, Cattolica; le attrazioni presenti sono: Saludecio, Montefiore

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,35), autostrada (7,0 casello Cattolica), ferrovia (16,0 Stazione di Cattolica), ospedale Ceccarini di Riccione (14,0).

## 3. STATO DI POSSESSO:

**OCCUPATO dalla esecutata "omissis" senza titolo, e da terzi senza titolo.**

In data 05/11/2025, l'Agenzia delle Entrate attesta che non risulta registrato alcun contratto di locazione sull'immobile in oggetto.  
(vedasi Allegato 05)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*
- 4.2.2. Pignoramenti:
  - **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di "omissis", contro "omissis" a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 04/03/2025 al rep. n. 821 **trascritto** a Rimini in data **01/04/2025** ai nn. reg. gen. n. 4860, **reg. part. n. 3454**

**Nota 1:** Il presente pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura.

- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

### COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 294,00 per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 294,00</b>

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 19/12/2025 e al 31/10/2025 sono allegati al n. 03.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato destinato ad abitazione di tipo economico, di remota costruzione, è stato oggetto di interventi nella CONCESSIONE n. 23/89 del 06.11.1989 e con la SCIA S/115/15 del 11/12/2015.

Nella CONCESSIONE n. 23/89 del 06.11.1989 viene rappresentato lo stato di fatto del fabbricato, e vengono indicati come interventi la demolizione del fabbricato ad uso pollaio, in aderenza al fabbricato in oggetto, e del fabbricato ad uso sgombero, in aderenza al fabbricato limitrofo non oggetto della procedura. Durante il sopralluogo è emerso che lo sgombero non è stato demolito, e nel tempo ha subito danni da incuria tanto da trovarsi allo stato attuale privo di copertura, parzialmente crollato e sommerso dalla vegetazione.

Inoltre, rispetto agli atti autorizzativi depositati, dal rilievo sono emerse:

- difformità nella dimensione e nella posizione di alcune aperture esterne, e nelle quote interne.

- al piano terra il vano identificato nei precedenti edilizi come soggiorno è utilizzato come ripostiglio, al posto della cucina è presente una cantina, leggermente seminterrata, con pavimento in terra battuta, al posto dell'atrio e della C.T. sono presenti due vani ad uso ripostigli.

- al piano primo al posto della camera con WC è presente la cucina-pranzo, al posto del bagno è presente una camera,

- l'accesso al disimpegno e a due camere è fisicamente interdetto perché, a dichiarazione del debitore, i solai non risultano sicuri.

- sono presenti nicchie nella muratura portante.

Per le difformità non rientranti nella tolleranza del 4%, occorrerà depositare una Pratica in Sanatoria per la diversa disposizione e dimensione delle murature esterne ed interne, delle aperture esterne ed interne, con applicazione della sanzione minima da € 1.000,00 a € 2.000,00, oltre agli oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria, alle spese per i professionisti incaricati, e previa verifica di fattibilità per quanto riguarda le strutture, le distanze dai confini con le proprietà in aderenza e con la viabilità

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle aree esterne comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche strutturali, urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

– **FABBRICATO NON CONFORME ALLA PLANIMETRIA**

Nella planimetria catastale sono ancora rappresentati il portico anteriore, demolito con SCIA S/115/15 del 11/12/2015, e lo sgombero parzialmente crollato.

Durante il sopralluogo sono emerse difformità nella dimensione e nella posizione di alcune aperture esterne, e differenze nelle quote interne. La cucina è posta al piano primo nel vano definito nella planimetria come soggiorno-pranzo.

Dall'analisi delle superfici del fabbricato e del mappale 2284 è emerso che nell'accatastamento non è stato inserito il valore dimensionale della corte, infatti nella visura risulta che la superficie catastale Totale e Totale escluse aree scoperte è sempre pari a 182 mq

L'Esperto, previa autorizzazione del G.E., si rende disponibile all'aggiornamento catastale ai seguenti costi:

– Tipo mappale in demolizione.....	€ 1.000,00
– Planimetria .....	€ 350,00
– Diritti.....	€ 220,00
– <b>TOTALE</b> .....	<b>€ 1.570,00</b>

escluso oneri di legge.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non pertinente**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: **non pertinente**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non pertinente**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

"omissis",

piena proprietà per 1/1,

proprietaria dal **17/05/2022 all'attualità** in forza di Atto per recesso soci, donazione quota e modifica ragione sociale, (Voltura n. 4027.2/2022), del 17/05/2022 a firma Notaio ALBORE Massimo sede Rimini, Repertorio n. 21109, Sede TG3, Registrazione n. registrato in data 19/05/2022 al n. 5326.

**6.2 Precedenti proprietari:**

- "omissis"

proprietaria dal **17/12/1988 al 17/05/2022**, in forza di **Atto di COMPRAVENDITA** a firma di Notaio Giovanni Leone di Morciano di Romagna, in data 17/12/1988 al rep. n. 23546, trascritto a Rimini il 21/12/1988 ai nn. reg. gen. n. 10698, **reg. part. n. 8027**

Con il presente Atto, la soc. "omissis", oggi denominata "omissis", giusti poteri sig.ri "omissis", "omissis", "omissis", "omissis", "omissis", acquistava potere in Morciano di Romagna, località "Molino Vlle", via Due Ponti, della superficie di cinque ettari, are sessantuno e centiare cinquantaquattro, con sovrastanti fabbricato rurale e due capanne rurali in separati corpi, riferito al catasto alle partite 1758 e 2302, foglio 3, particelle 2, 3, 5, 17, 19, 20, 21,97, 102, 115, 135, 136, 99, 130, 131, 132, da cui derivano le odierne particelle 2198, 2160, 2163, 2164, 2284, 3, 21, 97, 99, 115, 130, 132, 135, 136, 2161, 2165, 2197, 2294 a seguito di frazionamenti e fusioni.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Fabbricato ante '67

- **CONCESSIONE n. 23/89** del **06.11.1989**, Prot.n.2922, Pratica Edile n.23/89, Costruzione ricovero attrezzi agricoli, a nome di "omissis", Affittuario della società "omissis"

- **AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ, PRATICA N 23/89, del 13/04/1990**

- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'** (SCIA), prot. 13070 del 11/12/2015, S/115/15 del Registro Comunale, per demolizione parziale e messa in sicurezza del portico al fabbricato con destinazione residenziale sito in via Due Ponti n. 38 nel comune di Morciano di Romagna. Il fabbricato è distinto al N.C.E.U. al foglio 3 mappale 2284

- **RICHIESTA DI CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ** (CCEA - art. 23 LR 15/2013), non rilasciata

**Note:**

**La ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata direttamente dai tecnici dell'archivio del Comune di Morciano di Romagna.**

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Fabbricato terra-cielo ad uso residenziale, compreso corte pertinenziale, in aderenza ad altro fabbricato su un lato, di remota costruzione, sito in Morciano di Romagna (Rimini), Via due ponti s.n.c.

**Destinazione urbanistica:**

Nel P.R.G., le aree e i fabbricati ricadono in zona:

ZONA B2: Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale. (Art. 11. – elaborato F1 delle N.T.A.),

- Foglio n. 3, Mappali: 2284,

In relazione agli usi su indicati si precisa che il CDU riporta in calce la seguente dicitura "A decorrere dal 1° gennaio 2022 le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUG) dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia - LR 30.07.2013, n. 15, dalla medesima data, a norma degli articoli 3 e 4 della LR n. 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia tutte le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo."

PRG:

**D. Tavole di zonizzazione - D.3.2.m Morciano:**

- B2 – Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale, in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale.

NORME:

- **Art.11:** Zona B2: Aree urbane di completamento destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale.

Note:

Vengono di seguito riportate, in mera forma esplicativa, le caratteristiche costruttive e conservative del fabbricato oggetto del presente lotto.

Il fabbricato è stato realizzato in epoca remota, in aderenza ad altro fabbricato su un lato. E' composto da due piani fuori terra collegati da vano scala interno, oltre a corte pertinenziale. Ha la struttura in muratura portante mista in mattoni e pietra, solaio e copertura in legno e laterizio. La copertura è realizzata con manto di coppi in laterizio.

Al piano terra del fabbricato si trovano locali di servizio quali ripostigli, cantina e vano scala che conduce al piano primo. La cantina si presenta leggermente seminterrata, con pavimentazione in terra battuta. Le restanti pavimentazioni interne sono il laterizio.

Al piano primo si trovano i locali di abitazione quali soggiorno-pranzo, cucina-pranzo, wc e camere. I muri sono intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni sono in laterizio tranne che nel wc che ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle. I muri esterni sono in parte intonacati, con ampie porzioni ammalorate, gli infissi sono in legno in cattivo stato di conservazione.

Tutto il fabbricato si trova in cattivo stato di conservazione e necessita di una totale ristrutturazione.

Nella corte è presente un pozzo di remota costruzione, che il debitore dichiara essere inutilizzato e non accessibile.



**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: a battente, materiale: legno e vetro condizioni: insufficienti

protezione: scuri in legno dove presenti condizioni: insufficienti

*Infissi interni:*

materiale: legno, condizioni: insufficienti

*Manto di copertura:*

materiale: laterizio, condizioni: insufficienti

*Pareti esterne:*

rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: insufficienti

*Pavim. Esterna:*

la pavimentazione esterna esiste solo nel sedime del portico demolito

materiale: cemento condizioni: insufficienti

la corte pertinenziale è recintata solo verso la strada con rete metallica

condizioni: insufficienti

*Pavim. Interna:*

materiale: mattoni e piastrelle condizioni: insufficienti

*Portone di ingresso:*

tipologia: a battente, materiale: legno condizioni: insufficienti

**Impianti:**

*Gas:*

non presente. Conformità: non rilevata

*Elettrico:*

sottotraccia. Conformità: non rilevata

*Fognatura:*

impianto fognario: non rilevato

*Idrico:*

sottotraccia. Conformità: non rilevata

*Termico:*

non presente. Conformità: non rilevata

*Condizionamento:*

non presente

*Aspirazione centralizzata:*

non presente



La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

<b>SUPERFICI come da CONCESSIONE n. 23/89 del 06.11.1989, Prot.n.2922, Pratica Edile n.23/89</b>				
	<b>Sup. netta</b>	<b>altezza</b>	<b>esposizione</b>	<b>condizioni</b>
<b>PIANO TERRA</b>				
Soggiorno (Sgombero nella planimetria catastale)	44,67	h.2,60 (h.2,45 catasto)	NO-SE	insufficienti
Cucina (Cantina nella planimetria catastale)	18,99	h. 3,00 (h.2,80 catasto)	NO	insufficienti
Atrio (Ripostiglio nella planimetria catastale)	14,47	h.2,60 al catasto	SE	insufficienti
C.T. (Ripostiglio nella planimetria catastale)	6,40	h.2,60 al catasto	SE	insufficienti
Ripostiglio sottoscala	5,89	/	/	insufficienti
Corte	1.833,92	/	/	insufficienti
<b>PIANO PRIMO</b>				
Disimpegno	1,65	h.media 3,00	NO	insufficienti
Camera (Soggiorno-pranzo nella planimetria catastale)	13,07	h.media 3,00	NO	insufficienti
W.C.	1,68	h.media 3,00	NO	insufficienti
Sala (Cucina-pranzo nella planimetria catastale)	25,14	h.media 3,00	NO-SE	insufficienti
Camera	10,29	/	NO	insufficienti
Bagno (camera nella planimetria catastale)	8,52	/	SO-NE	insufficienti
Disimpegno	3,33		SE	Non ispezionabile
Camera	11,22		SE	Non ispezionabile
Camera	11,00		SE	Non ispezionabile

**Le fotografie sono allegate al numero 01.**

**Accessori: /**

<b>Destinazione (come autorizzate)</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Corte corrispondente al sedime del fabbricato	Sup. reale lorda	120,08	0,10	12,01
Corte eccedente	Sup. reale lorda	1.710,84	0,02	34,22
Locali accessori al piano terra	Sup. reale lorda	120,08	0,50	60,04
Locali residenziali al piano primo	Sup. reale lorda	120,80	1,00	120,80
<b>Sup. reale lorda</b>				<b>227,07</b>

Si precisa che per la determinazione della consistenza degli immobili, si è fatto riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade l'immobile è a vocazione prevalentemente residenziale, a traffico limitato, con poca disponibilità di parcheggi.

Il fabbricato è ricompreso nel P.R.G. in zona B2 *all'Art 11. Zona B2 : Aree urbane di completamento destinazione prevalentemente residenziale in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale.* Al punto 2. La norma stabilisce che *Per gli edifici esistenti in tali zone, è consentito l'incremento "una tantum" del 20% ragguagliato alla superficie utile (Su) e comunque non superiore a 50 mq. per u.i. ... L'ampliamento di cui trattasi potrà essere autorizzato solo se non comporta un significativo danneggiamento al corredo arboreo esistente...* Al punto 6. *E' ammessa la demolizione e ricostruzione, ad esclusione dei manufatti indicati al precedente punto 3, per i quali si applicano le disposizioni lì indicate. La ricostruzione può avvenire entro i limiti della volumetria legittima demolita, rispettando l'altezza massima dei fronti dell'unità immobiliare non superiore a mt. 7,50, fatte salve altezze preesistenti, e riduzione dei distacchi minimi stradali preesistenti, nel rispetto della normativa di R.E. e di quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 ovvero 10 metri, quale distacco minimo tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.* Al punto 7. *Dovranno altresì essere realizzati, a cura e spese degli operatori interessati, i parcheggi ad uso pubblico ed i marciapiedi pubblici frontistanti il lotto di proprietà, eventualmente carenti, secondo le indicazioni fornite dal Regolamento Edilizio comunale e/o disposizioni assunte dall'Amministrazione comunale.*

-Il rapporto OMI del primo semestre 2025 riporta per la Zona D1 Periferica/CORONA URBANA, per le Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 1.200,00** ad un massimo di **€/mq 1.650,00**

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2025 indica come quotazione, nella Zona CORONA URBANA, per le Abitazioni in stabili di 2° fascia, valori da **€/mq 1.285,00** ad **€/mq 1.644,00**, per un valore medio di **€/mq 1.464,00**

-Viene inoltre presa in considerazione per la valutazione la compravendita recente di beni immobili simili, siti nelle vicinanze del compendio pignorato:

-Atto di compravendita di Dicembre 2024, trascritto a Rimini in data 24/12/2024 all'Art.14092, avente ad oggetto, oltre ad altro:

immobile di categoria A/3, superficie commerciale mq 136,

immobile di categoria C/2, di mq 52, superficie commerciale mq 15,60,

immobile di categoria C/6, di mq 22, superficie commerciale mq 11

Totale superficie commerciale mq 162,60 al prezzo di € 270.000, ovvero €/mq 1.660.00 circa.

Il fabbricato oggetto di stima si trova in cattivo stato di conservazione e necessita di una ristrutturazione totale

Dalle indagini svolte emerge ancora un mercato, seppur con piccoli segni sporadici di ripresa, caratterizzato da un'abbondante offerta e da una domanda alquanto fiacca, per beni della stessa tipologia di quello oggetto della presente stima.

La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della presente, della posizione geografica dei beni, delle difformità edilizie e strutturali riscontrate.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione, per la presente valutazione di stima, di un valore unitario pari **€/mq 700,00** di superficie commerciale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Morciano di Romagna, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Borsini Immobiliari, Omi

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Fabbricato terra-cielo + Corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Corte corrispondente al sedime del fabbricato	12,01	€ 700,00	€ 8.407,00
Corte eccedente	34,22	€ 700,00	€ 23.954,00
Locali accessori al piano terra	60,04	€ 700,00	€ 42.028,00
Locali residenziali al piano primo	120,80	€ 700,00	€ 84.560,00
	<b>227,07</b>		<b>€ 158.949,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 158.949,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 158.949,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	<b>Fabbricato terra-cielo + Corte</b>	227,07	€ 158.949,00	<b>€ 158.949,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore totale	€ 158.949,00
- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<u>- € 15.894,90</u>
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 143.054,10

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 143.000,00</b>
--	---------------------

Relazione lotto 002 creata in data 31/12/2025  
Codice documento: E118-46-00025-002

La presente relazione si compone di pagine 31 oltre agli allegati di seguito elencati:

01. Documentazione fotografica;
02. Documentazione catastale;
03. Documentazione ipotecaria;
04. Documentazione edilizia.
05. Altra documentazione

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il perito  
Arch. Elisa Tiraferrì

Giudice Dott.ssa Giorgia BERTOZZI BONETTI  
Custode: Avvocato SIMONE TORNANI  
Perito: Arch. Elisa TIRAFERRI